

Altbau trifft Grünidylle | 3 Zimmer Gartenwohnung mit Veranda



Objektnummer: 4724/11902

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1909
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	218,35 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	185,78 €
USt.:	18,58 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH



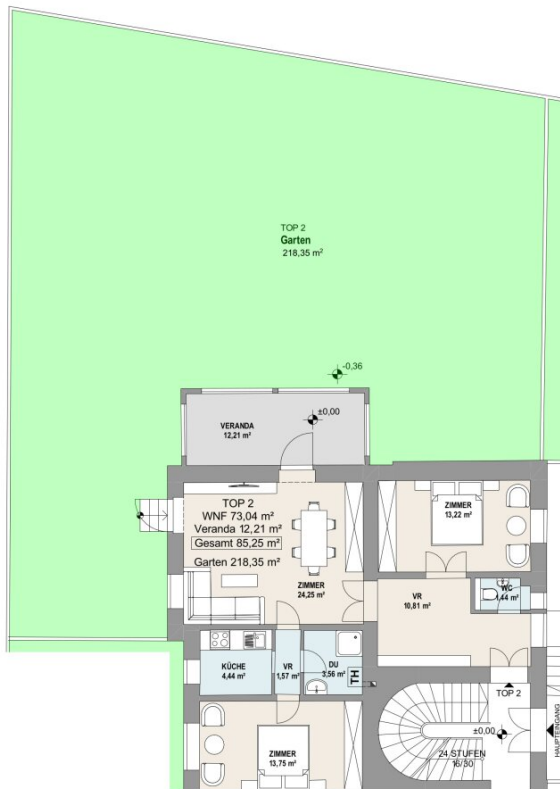












TOP 2
WNF 73,04 m²
VERANDA 12,21 m²
Gesamt 85,25 m²

GARTEN 218,35 m²

GRUNDRISS M 1 : 100
HOCHPARTERRE



1130 WIEN GHELENGASSE 30

Objektbeschreibung

Eine Immobilie mit besonderem Charakter: Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Gartenwohnung vereint zeitlose Eleganz, privaten Freiraum und die Vorzüge einer etablierten Wiener Wohnlage.

Auf ca. 73 m² Wohnfläche präsentiert sich ein sorgfältig gestaltetes Zuhause mit einer klaren und harmonischen Raumaufteilung. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumlichkeiten eine dezente Eleganz und schaffen ein anspruchsvolles, zugleich behagliches Wohnambiente.

Der eigentliche Reiz dieser Residenz eröffnet sich im Außenbereich. Die großzügige, westseitig ausgerichtete Veranda bildet eine natürliche Erweiterung des Wohnraums und lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne in privater Atmosphäre zu genießen. Der angrenzende eigene Garten verleiht der Wohnung eine besondere Qualität und schafft einen seltenen privaten Rückzugsraum mitten in Wien.

Die Ausstattung wurde auf zeitgemäßen Wohnkomfort ausgerichtet und umfasst unter anderem ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche, sowie einen Kabel- bzw. Satelliten-TV-Anschluss. Ein separater Fahrradraum ergänzt das Angebot.

Eine besondere Adresse in Hietzing:

1130 Wien steht für eine außergewöhnliche Verbindung aus urbaner Lebensqualität, Ruhe und naturnahem Wohnen. Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergarten und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Wiens.

Diese Gartenwohnung richtet sich an Menschen, die das Besondere nicht durch Größe, sondern durch **Qualität, Privatsphäre und Atmosphäre** definieren.

Kaufpreis: € 850.000,–

Eine private Gartenoase in Hietzing – stilvoll, zurückgezogen und zugleich bestens in das urbane Leben Wiens eingebunden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <750m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap